



LAUREA
AMMATTIKORKEAKOULU
Yhdessä enemmän

Suora asuntosijoittaminen ja sen kannattavuus nykypäivänä

Paulamäki Patrik

2016 Laurea





LAUREA
AMMATTIKORKEAKOULU
Yhdessä enemmän

Suora asuntosijoittaminen ja sen kannattavuus nykypäivänä

Patrik Paulamäki
Liiketalouden koulutusohjelma
Opinnäytetyö
Marraskuu, 2016

Patrik Paulamäki

Suora asuntosijoittaminen ja sen kannattavuus nykypäivänä

Vuosi	2016	Sivumäärä	36
-------	------	-----------	----

Tämän opinnäytetyön aiheena on suora asuntosijoittaminen ja sen kannattavuus nykypäivänä yksityisen sijoittajan näkökulmasta. Asuntosijoittamisen idea on, että sijoittaja hankkii asunnon järjestämällään rahoituksella. Paras vaihtoehto on ostaa sijoitusasuntokohteeksi kerrostaloasunto. Sijoittamisen toteutustavoilla sijoittaja joko vuokraa asuntoa eteenpäin saaden korvaukseksi vuokratuottoja, jolla lyhentää asuntolainaa ja tuottaa voittoa tai remontoi asunnon ja myy eteenpäin tuottaakseen voittoa. Opinnäytetyössä kerrotaan, kuinka asuntosijoittamisprosessi tulee suunnitella alusta loppuun ottaen huomioon tähän liittyvät riskit, asunnon ostamiseen ja vuokraamiseen liittyvät toimintatavat sekä nykypäivän markkinatilanteet. Lopuksi selvitetään asuntosijoittamisen kannattavuuteen vaikuttavia tekijöitä ja selostetaan tuottolaskelmilla suoran asuntosijoittamisen tuottavuutta. Opinnäytetyön tavoitteena on saada helppolukuinen opas asuntosijoittajan, asuntosijoittamisen parissa työskentelevien tai ylipäättään asuntosijoittamisesta kiinnostuneiden käyttöön.

Opinnäytetyön teoriaosio pohjautuu asuntosijoittamista käsitteleviin ajankohtaisiin artikkeleihin, kirjallisuuteen, lainsäädäntöön sekä tuoreimpiin aihetta koskeviin tilastoihin. Teoriaosassa käsitellään myös asuntosijoittamisen kannattavuuden mittaamisen keinoja ja menetelmiä. Kannattavuuden tuloksia avataan opinnäytetyön viimeisissä osioissa.

Asiasanat: Asunto, sijoittaminen, rahoitus, kannattavuus, remontointi, vuokra, myynti

Patrik Paulamäki

Apartment investment and its current profitability

Year	2016	Pages	36
------	------	-------	----

This thesis examines apartment investment and its current profitability from a private investor's perspective. The purpose of apartment investment for an investor is either to buy an apartment and rent it forward to get profit via rent income or to buy an apartment, renovate it and then sell it forward for profit. The best way is to buy a high-rise apartment. The main objectives of this thesis is to explain the principles of apartment investment in general and how to plan the process of an apartment investment also considering the risks, the process of renting and selling the apartment and the current market conditions. In the end of this thesis it is explained how profitable this method of investing is nowadays and what you have to consider to get the best possible profit. The aim of this thesis project is to produce an easy-to-read guide for investors and other clients working in this field or to anyone who is interested in apartment investment.

The theoretical section is based on current research literature, legislation, and statistics concerning apartment investment. The theoretical section also clarifies the means and methods that can be used to measure the profitability of investing in apartments. The results of the calculations of profitability are presented in the last sections of this thesis.

Keywords: Apartment, investment, loan, profitability, renovation, rent, sale

Sisällys

1	Johdanto	7
2	Suora asuntosijoittaminen	7
2.1	Toteutustavat	7
2.2	Suunnittelu	7
2.3	Riskienhallinta	9
3	Asunnon kauppa ja vuokraus	11
3.1	Asunnon osto ja myynti	12
3.2	Asunnon vuokraus	15
4	Markkinatilanne	19
4.1	Asuntomarkkinatilanne	19
4.1.1	Asuntojen hintakehitys	19
4.1.2	Vuokrien hintakehitys	22
4.2	Rahoitusmarkkinatilanne	24
4.2.1	Rahoituksen saatavuus	24
4.2.2	Korkotaso	26
5	Suoran asuntosijoittamisen kannattavuus	27
5.1	Asunnon vuokraus	27
5.2	Asunnon myynti	29
5.3	Tuottojen vertailu	29
6	Johtopäätökset	31
	Lähteet	33
	Kuviot	35
	Taulukot	36
	Liitteet	37

1 Johdanto

Opinnäytetyön aiheena on suora asuntosijoittaminen ja sen kannattavuus nykypäivänä. Tässä opinnäytetyössä kerrotaan, mitä suora asuntosijoittaminen on, kuinka tätä sijoitusmuotoa voidaan toteuttaa ja miten koko sijoitusprosessi tulee suunnitella välttyäkseen turhilta riskeiltä ja virheiltä. Tutkitaan markkinoita, rahoitusmahdollisuuksia ja niiden toimintaa sekä saatavuutta ja kerrotaan kaikki oleelliset asiat niiden hallitsemiseksi. Kuinka kannattavaa suora asuntosijoittaminen sitten onkaan nykypäivänä, kannattaako tähän ryhtyä lisätulojen toivossa päivätöiden ohella tai jopa korvata päivätyöt kokonaan ja tehdä tästä pysyvä tulonlähde, tämä opinnäytetyö sen tutkimuksen tuloksena kertoo ja toimii helppolukuisena oppaana kaikille asuntosijoittamisesta kiinnostuneille.

2 Suora asuntosijoittaminen

Suomessa on suurin piirtein 265 000 asuntoa yksityisessä omistuksessa ja suurin osa vuokranantajista omistaa yhden tai useamman asunnon. Sijoitusasuntojen omistajia Suomessa on siis todella suuri määrä. Sanasta asuntosijoittaminen voidaan useasti kuulla myös käytettävän sanaa asuntosäästäminen, koska osa asuntosijoittajista kokee sanan ”sijoittaminen” vieroksuttavana. Kuitenkin, asuntojen ostaminen ja vuokraaminen tai myynti sijoitustoimena on yleistynyt valtavasti 2000-luvulla. Tätä on edesauttanut muun muassa vähäinen heilahtelu vuokrissa ja hinnoissa sekä asuntojen suotuista hintakehitys. (Orava & Turunen 2013, 5-7.)

2.1 Toteutustavat

Kun puhutaan suorasta asuntosijoittamisesta, on tässä käytännössä kolme eri tuottavaa toteutustapaa. Ensimmäisenä mainittakoon asunnon vuokraamisen, jolloin ensin ostetaan asunto, jonka jälkeen asunto laitetaan vuokralle ja saadaan tuottoa tätä kautta. Toinen keino on se, että ensin ostetaan asunto, jonka jälkeen esimerkiksi remontoidaan asunto ja vasta tämän jälkeen laitetaan vuokralle, jotta tuotto olisi vielä suurempaa. Viimeisenä tapana asunto jälleen ostetaan, remontoidaan, mutta tällä kertaa myydään eteenpäin paremmalla hinnalla kuin mitä alkuperäinen ostohinta oli. (Beattie. 2016.)

2.2 Suunnittelu

Aloittaessa suoran asuntosijoittamisen on syytä tehdä ensin hieman taustatyötä. On hyvin tärkeää lähteä ensin muodostamaan ajatusta siitä asuinalueesta, josta aiot sijoitusasunnon ostaa. Tällä tapaa saat jo hieman tuntumaa, minkälaisia kohteita alueella on tarjolla, kuinka paljon asunnot alueella maksavat ja minkälaista vuokraa voi alueella pyytää. Paras tapa tähän on yksinkertaisesti tutkia tarjontaa, selata netistä alueen asuntotarjontaa tai käydä asuntinäytöissä asti sekä tutkia samalla paljonko asunnoista pyydetään vuokraa. Tässä vaiheessa on myös hyvä miettiä, onko toteutustapana suunnitteilla ostaa asunto ja laittaa asunto vuokralle,

vaiko ostaa asunto, remontoida se ja myydä eteenpäin, tätä toteutustapaa kutsutaan asunnon flippaamiseksi. (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2008, 97-100.)

Markkinan alkutuntuman luomisen jälkeen on optimaalista opetella laskemaan tuotot sijoitus-asunnosta. Tuottolaskelmissa käytettäviä kaavoja tarkastellaan luvussa 5. Kun sisäistät tämän, olet jo askeleen edellä monia muita näillä markkinoilla toimivia. (Orava & Turunen, 47.)

Jos tarvitset omien varojen lisäksi lisää varoja asunnon ostoa varten, voi pankista neuvotella asuntolainaa. Pankissa selviää helposti, että voitko saada lainaa, kuinka paljon ja millä ehdoilla. Samalla saat pankissa selville, kuinka paljon vakuuksia sinulla tulisi olla ja kuinka suuren omarahoitusosuuden tarvitset. Rahoituksen saatavuutta tarkastellaan luvussa 4.2. (Orava & Turunen 2013, 48.)

Monet voisivat kuvitella, että seuraavaksi on sitten aika ostaa ensimmäinen sijoitusasunto, mutta näin ei vielä kuitenkaan kannata toimia hätiköidysti. Huomattavasti analyyttisempi sijoittaja ei suinkaan vielä lähde ryntäämään markkinoille. Markkinan tutkimista tulee edelleen jatkaa, perehtyä vielä vain enemmän tuleviin kohteisiin ja pyrkiä perehtymään remonttien toteuttamiseen, sillä ne ovat olennaisessa osassa sijoittajan tulevaisuuden tuottoja, eikä niiden merkitystä voi koskaan korostaa liikaa. (Hyrskke, Lönnroth, Savilaakso & Sievänen 2012, 105-106.)

Kohteen ostamisen ja mahdollisen remontoinnin jälkeen on vuokrauksen tai myynnin aika. Kummatkin kannattaa tehdä itse, sillä se on hyvin opettavaista. Peruseriaatteena pidetään sitä, että ilmoitus asunnosta laitetaan nettiin ja pidetään asuntonäyttöjä, jossa asuntoa esitellään potentiaalisille vuokralaisille tai ostajille. Potentiaalisilta vuokralaisilta tai ostajilta on ehdotonta kysellä näiden elämäntilanteesta ja vähintään tarkastaa luottotiedot. Potentiaalisilta ostajilta voi myös tiedustella, onko heillä jo lainalupaus asunnon ostoa varten. Jos kohde vuokrataan, on syytä tarkkailla tilannetta, vähintään, että tuleeko vuokra maksettua ajallaan. Lisäksi on suotuisaa kirjata ylös oston jälkeiset kulut, sillä ne saa vähennettyä verotuksessa. Asunnon kaupasta ja vuokrauksesta lisää luvussa 3. (Orava & Turunen 2013, 49-51.)

Jos päätät myydä asunnon ja kun asunto tulee myydyksi, olet suorittanut ensimmäisen onnistuneen suoran asuntosijoituksesi ja voit jatkaa seuraavaan kohteeseen parempana sijoittajana. Jos taas olet päättänyt vuokrata asunnon ja vuokra juoksee ajallaan ja toiminta on muutoinkin lähtenyt käyntiin, on hyvä alkaa miettiä, mihin saavutukseen olet tyytyväinen tällä sijoitustoiminnalla. Haluatko saada tämän yhden asunnon maksettua ennen eläkeikää vai haluatko suoralla asuntosijoittamisella sellaisen kassavirran, jolla voit jokin päivä lopettaa palkkatyön kokonaan. Päätös on täysin sinun. (Hyrskke ym. 2012, 106-107.)

2.3 Riskienhallinta

Kuten kaikkeen sijoittamiseen, myös suoraan asuntosijoittamiseen liittyy riskejä. Tosin riskit eivät ole samat kaikille asuntosijoittajille. Toiset ovat paljon kokeneempia ja osaavampia ja täten saavat jo riskiä pienennettyä. (Hyrskke ym. 2012, 120-122.)

Yleisimpiä riskitekijöitä osaamisen ja kokemuksen lisäksi ovat korkoriski sekä hintariski, jotka tarkoittavat mahdollista asuntojen hintatason laskua ja lainojen korkojen nousua. Sijoittajana on mietittävä, kuinka paljon hintojen muutoksella on oikeasti merkitystä vai onko olennaisempiakin asioita, joihin fokuksitua. Neljässä asiassa hintojen muutosta pidetään merkittävänä tekijänä ja näitä ovat, jos velkaa on yli 70 prosenttia suhteessa asuntojen markkina-arvoon, olet hakemassa vielä lisää lainaa vakuuksina asuntoja hyödyntäen, olet lähiaikoina myymässä tai olet lähiaikoina ostamassa. (Orava & Turunen 2013, 197-199.)

Jos sijoituksen toteutustapanasi on asunnon ostaminen, remontointi ja myyminen, on hintariski olennaista tiedostaa. Pieninkin hintojen lasku tai kaupankäyntiaikojen viivästyminen voi käydä kalliiksi. Mutta toisaalta taas tämä toteutustapa voi myös oikein toteutettuna kääntää riskin mahdolliseksi voitoksi. Kassavirtasijoittajan elämää ei taas pieni pudotus hinnoissa juurikaan hetkauta. Vuokrat rullaavat aina, oli asunnon hinta sitten mikä hyvänsä. Erityisesti jos asunto on velaton, on hintojen muutos täysin irrelevantti asia. Tosin ei saa unohtaa, että asunnon täytyy tietysti aikanaan olla myyntihetkellä vähintään ostohinnan verran, jotta asuntoa realisoidessa ei tule tappiota. Pääsääntöisesti merkittävä hinnan aleneminen, jolla tarkoitetaan yli 30 prosentin laskua on hyvin epätodennäköinen. Hintariskiltä voit siis kuitenkin suojautua sijoittamalla asuntoihin kassavirran, älä arvonnousun vuoksi sekä keventämällä tai minimoimalla velkalastisi. (Orava & Turunen 2013, 199-201.)

Asuntosijoittajan, joka käyttää paljon lainaa, on syytä kiinnittää huomiota korkojen nousuun, sillä se on merkittävin kassavirtoihin vaikuttava riski. Erityisesti houkuttelevaa on ottaa lainaa matalan korkotason aikana, jolloin riski liian suuresta velkataakasta on suuri, tämä sumentaa helposti käsitystä korkotasosta. On yleistä, että verrataan asunnon oston kustannuksia vuokraan. Laskelmassa ei sinänsä ole vikaa, mutta sen oletukset eivät ole lopulta realistisia, kun kustannukset lasketaan normaalia alhaisemmalla korolla. Korkoriskistä kannattaa siis olla kunnon tietoinen, varsinkin, jos sinulla on yli 50 prosenttia velkaa markkina-arvoon nähden. (Hyrskke ym. 2012, 134-135.)

Vuokralaisriski, joka tarkoittaa huonoa vuokralaista tai pahimmassa tapauksessa vuokralaista ei löydy lainkaan, jolloin syntyy tyhjiä kuukausia. Jokaisella asuntosijoittajalla tulee vastaan tyhjiä kuukausia jossain vaiheessa prosessia. Yksikin kuukausi ilman vuokralaista pienentää tuottoa oleellisesti. Taloyhtiön vastikekin on maksettava riippumatta siitä, asuuko huoneis-

tossa kukaan vai ei. Tyhjiä kuukausia ei varsinaisesti voi estää, mutta erinomainen perussääntö on, että hankitaan sellainen kohde, joka sopii suurimmalle osalle vuokralaisista. Yksiöt ovat aina hyvä vaihtoehto, koska yhden hengen talouksia on Suomessa ylivoimaisesti eniten. Asunnon voi hankkia kasvavasta kaupungista, jolloin vuokrausaste paranee. Keskustakohteet ovat lähes poikkeuksetta parhaita etenkin yksioissa, sillä yksioissa asuvat haluavat asua keskustassa tai lähellä keskustaa. Vuokran tulee olla sopusuhtainen, markkinahinnan mukainen tai jopa pykälän alle, ylihintaisiin kohteisiin on todella vaikea löytää pitkäaikaista vuokralaista. Asunnon kunto on myös olennainen tekijä, yksinkertaisesti hyväkuntoiset asunnot vetävät hyviä vuokralaisia. (Orava & Turunen 2013, 203-204.)

Yksi merkittävimmistä tekijöistä sijoituksen tuottoon on vuokralaisen valinta. Suomessa on onneksi pääsääntöisesti erittäin kunnollista kansaa ja maksumoraali on korkea, vuokranmaksuissa ei ilmaannu paljon ongelmia. Asunnon tuhoajia, jotka ovat vuokranantajan painajaisia, on onneksi harvaltaan. Riskiä vuokralaisesta voi pienentää huomattavasti tarkastamalla luottotiedot, tiedustelemalla vuokralaisen elämäntilanteesta ja vuokralaisesta itsestään sekä ottamalla aina vähintään kuukauden vuokravakuuden. Tällä tapaa saat tietoon, ettei vuokralaisella ole vihoviimeiset eurot pelissä asumiseen liittyen. (Hyrskke ym. 2012, 140-142.)

Vuokratasoriski ja vastikeriski, jolloin joko vuokrataso laskee huomattavasti tai taloyhtiön vastike nousee huomattavasti. Mutta kuten aiemmin todettu, kollektiivisella tasolla vuokratasoriski on siis pieni. Tosin edelleen täytyy pitää mielessä liian korkean vuokran riski, sillä tämä on kuin pieni miina, johon saattaa ajautua huomaamatta. Välttyäkseen tältä, on siis suotuisaa tutkia kohdealueen vuokratasoa perin pohjin. (Orava & Turunen 2013, 206.)

Sitten vastikeriskistä, ensinnäkin vastike on taloyhtiön keräämää tuloa osakkailta rahoitusvastikkeeseen ja hoitovastikkeeseen muodossa. Näistä kahdesta muodostuu yhtiövastike. Hoitovastikkeella katetaan pienimmät huollot ja juoksevat kustannukset. Rahoitusvastiketta peritään vasta, jos taloyhtiössä aletaan tehdä tai on tehty isompi remontti, esimerkiksi putki- tai julkisivuremontti. Hoitovastike peritään kuukausittain. Vastikeriskillä siis pääsääntöisesti tarkoitetaan hoitovastikkeen huomattavaa nousua. Jotta vastikeriskin voisi minimoida, tulee taloyhtiössä kiinnittää huomiota energiatehokkuuteen, taloyhtiön omistamiin asuin- ja liikehuoneistoihin, joista yhtiö saa vuokratuloja sekä mitä suurempi taloyhtiö on, sitä pienempi vastike, koska suhteellisesti esimerkiksi viidenkymmenen asunnon taloyhtiö on halvempi pyörittää, kuin kymmenen asunnon taloyhtiö. (Orava & Turunen 2013, 206-208.)

Taloyhtiöön liittyen myös remontit ovat riskejä, koska ne saattavat olla odotettua pidempiä tai kalliimpia. Luonnollisesti, varsinkin kymmeniä vuosia vanhoihin taloyhtiöihin on pakko tehdä remontteja. Putki-, parveke-, ikkuna- ja julkisivuremontit ovat kuluerinä suurimpia.

Esimerkiksi putkiremontin takia asunto saattaa olla jopa kuukausia asuinkelvoton ja tästä seuraa tietysti aiemmin mainittuja tyhjiä kuukausia, jotka ovat vuokranantajille ongelma. Lain mukaan vuokranantajalla on oikeus suorittaa vuokratuessa huoneistossa korjaus- ja muutostöitä. Hänen tulee ilmoittaa suunnittelemistaan remonteista vuokralaiselle kirjallisesti lainmukaisia tai sovittuja aikoja noudattaen. Kiireelliset korjaus- ja muutostyöt voidaan lain mukaan suorittaa heti. Sellaiset korjaukset, joista ei aiheudu olennaista haittaa tai häiriötä vuokraoikeuden käyttämiselle, voidaan suorittaa 14 päivän ilmoitusajan jälkeen. Laajemmista huoneistoa koskevista korjauksista ja parannuksista on ilmoitettava vuokralaiselle lain mukaan vähintään kuusi kuukautta ennen työn aloittamista. Täten valitessa sijoituskohdetta kannattaa valita uudiskohteita, koska niissä on pääsääntöisesti vähiten yllättäviä menoja ja korjaustarvetta. Pereköyden on kunnolla taloyhtiöön ja sen suunnitelmiin esimerkiksi isännöitsijältä. (Orava & Turunen 2013, 209-211.)

Lainoihin liittyen on otettava huomioon pankkiriski, laina-asiat saattavat tuottaa komplikaatioita. Rahoituksen saatavuus voi vaikeutua niinkin huomattavasti, että se haittaa sijoitusasuntojen ostamista. Pankkiriskiltä toki välttyy kokonaan, jos varallisuutta on niin paljon, ettei pankista tarvitse lainaa ollenkaan. (Orava & Turunen 2013, 209-210.)

On olemassa myös poliittisia sekä luonnonilmiöriskejä, jolloin verot voivat nousta tai tukia leikataan, jolloin muun muassa opiskelijoiden ja työttömien maksukyky heikkenee. Poliittisia riskejä on todella vaikea lähteä ennakoimaan, lähes mahdotonta, eikä niitä voi ennaltaehkäistä. Suomessa luonnonilmiöriskeistä ei ole suurta pelkoa. Toisin kuin Yhdysvalloissa, joissa hurrikaanit ja myrskyt aiheuttavat joka vuosi suurta tuhoa. Suomessa pahin luonnonilmiöriski on lähinnä tulvat, mutta näidenkin todennäköisyys on hyvin pieni ja ennaltaehkäisy hyvin vaikeaa. (Orava & Turunen 2013, 210-211.)

Asuntosijoittajana on siis ehdotonta tiedostaa kaikki mahdolliset riskit. Täytyy osata varautua niihin oikealla tavalla ja suunnitella koko prosessi tarkoin. Näin riskit minimoidaan ja menestyminen asuntosijoittajana on jälleen askeleen lähempänä. (Orava & Turunen 2013, 211.)

3 Asunnon kauppa ja vuokraus

Asuntokauppa ja asunnon vuokraus ovat yksinkertaisia prosesseja toteuttaa. Varsinkin, jos kaupantekoon tai vuokralaisen etsimiseen käytetään kiinteistövälittäjän palveluja. Myös kokeneemmat asuntosijoittajat saattavat jo tuntea kiinteistövälittäjiä aikaisempien asuntosijoitusten johdosta tai jos aloittavallakin asuntosijoittajalla on tuttuja kiinteistövälittäjiä, on heiltä aina hyvä kysyä neuvoja markkinoista ja mitä kohteita heillä olisi myynnissä. Kiinteistövälittäjiin on siis hyvä pitää suhteita yllä, jos niitä sattuu tuttuina olemaan tai jos on käyttänyt kiinteistövälittäjiä aiemmin. Asuntomarkkinoilla kuolinpesät ovat myös todellinen kultasuoni. Välillä sattuu tapauksia, jolloin kuolinpesissä myydään asuntoja todella nopeasti, koska

omaisuus halutaan saada syystä tai toisesta nopeasti realisoitua, tämä tilanne on asuntosijoittajalle mieleinen. Näin saattaa saada sijoituskohteita ostettua pilkkahinnoin ja sehän tarkoittaa suurempaa tuottoa asuntosijoittajalle. Asuntokauppoihin ja vuokraukseen liittyy muitakin tärkeitä seikkoja, joita tulee noudattaa, jolloin asuntokauppa tai asunnon vuokraus sujuu lähes poikkeuksetta sujuvasti. (Beattie 2016.)

3.1 Asunnon osto ja myynti

Asuntokaupantekoprosessi ei ole rakettitiedettä, varsinkaan, jos kaupanteko on kiinteistövälittäjän hoidettavana. Tarjous tehdään täyttämällä vakio muotoinen lomake ja toimittamalla se välittäjälle, jos sellainen on käytössä. Myyjä voi laittaa peliin vastatarjouksen, jolloin hinnalla pallo tullaan, kunnes siitä päästään sopuun, jos päästään. Kun tarjous hyväksytään, on vuorossa käsirahan siirto. Jos tehdään normaali kauppataavan mukainen kirjallinen tarjous, niin silloin vaaditaan usein käsiraha tai sopimuksessa on lauseke sopimussakosta, joka maksetaan, jos jompikumpi kieltäytyy tekemästä kauppaa tarjouksen hyväksymisen jälkeen. Sopimussakko on asuntokauppalain mukaan maksimissaan neljä prosenttia kauppahinnasta. Samaten käsiraha voi olla maksimissaan neljä prosenttia asunnon kauppahinnasta. Esimerkiksi 300 000 euron asunnosta käsiraha tai sopimussakko voi siis maksimissaan olla 12 000 euroa. Tarjouksen peruuttaminen onnistuu kunnialla ja ilman rahan menetystä, mikäli välittäjä ei ole ehtinyt vielä kertoa myyjälle tarjousta. (Kasso 2014, 270-272.)

Kauppakirjan laatii sitten välittäjä, jos sellainen on käytössä, muutoin myyjä laatii kauppakirjan. Kauppakirjan laadintaan ei tarvitse juridista ammattiosaamista, mutta on syytä tietää asuntokauppalain pääpiirteitä ja mitä kaikkea kauppakirjan tulee sisältää ja varmistaa, ettei kauppakirjaan pääse mitään ihmeellisyyksiä. Välillä asuntokaupassa saattaa syntyä pieniä erimielisyyksiä muun muassa asunnon laitteista ja esineistä, joita näytössä on nähty samoin kuin perinteisestä kauppaehdosta ”sellaisenaan kuin se on”. Näistä on hyvä sopia etukäteen, jotta erimielisyydet vältetään. (Kasso 2014, 272-275.)

Normaalisti kahden kuluttajan välisessä kaupassa voidaan osapuolten välisellä kirjallisella sopimuksella poiketa lain säännöksistä. Kuluttajien välisessä kaupassa on mahdollista rajoittaa ostajan oikeuksia esittää vaatimuksia virheiden johdosta. Rajoitus on kuitenkin vain mahdollinen yksilöityjen virheiden osalta. Kauppaehto ”sellaisena kuin se on” ei yksilöimättömänä riitä vapauttamaan myyjään virhevastuusta. Vastuunrajoituksen toinen puoli on myyjän korostunut tiedonantovelvollisuus sekä toisaalta ostajan tarkastusvelvollisuus. Asunnon tarpeistoon kuuluvat esineet ja laitteet, jotka olivat asunnossa esittelyn aikana, kuuluvat kauppaan, ellei toisin sovita. Epäselvyyksien välttämiseksi on siis syytä sopia tarkasti etukäteen ja määritellä, mitkä varusteet kuuluvat kauppaan ja mitkä ei. Lain perustelujen mukaan kauppaan kuuluviksi tarpeistolaitteiksi ja -esineiksi voidaan katsoa muun muassa jää- ja pakastekaappi sekä

astian- ja pyykinpesukone ainakin silloin, kun ne kuuluvat asunnon tavanomaiseen varustukseen ja ovat kiinteästi sijoitettuja esimerkiksi kalusteissa niille varattuun upotukseen, ellei toisin sovita. (Kasso 2014, 275-276; Asuntokauppalaki 843/1994.)

Kun kauppakirjat on saatu tehtyä asianmukaisesti ja laillisesti, voidaan asuntokauppa toteuttaa. Kaupat tehdään yleisesti pankissa, jossa samalla kirjoitetaan siirtomerkinnät asunnon osakekirjaan. Pankkivirkailija nostaa lainan, jos lainaa on tarvittu ja siirtää rahat ostajan tililtä myyjän tilille. Kauppakirjat allekirjoitetaan ja uusi omistaja saa avaimet käteen. Mikäli asunto on lainan panttina, jää osakekirjat pankin holviin, jos taas ei, saat osakekirjat itsellesi. Kauppakirja myyjästä tai välittäjästä riippumatta aina jonkin verran erilaiselta, koska tähän ei ole yhtä ja ainutta määriteltyä perusmallia. Sisältö on kuitenkin aina samanlainen. Virallinen kauppakirja pitää sisällään ainakin ostajan tiedot, myyjän tiedot, kaupan kohteen, kauppahinnan, maksuehdot ja muut ehdot. (Kasso 2014, 277-283; Asuntokauppalaki 843/1994.)

KAUPPAKIRJA

Myyjä	Maija Kaisa Myyjä (000000-0000) Myyjäkatu 1, 00100 Helsinki
Ostaja	Olli Matias Ostaja (000000-0000) Ostajankatu 2, 00100 Helsinki
Kaupan kohde	As Oy Myyjänkadun osakkeet nrot 000-000, jotka oikeuttavat hallitsemaan osoitteessa Myyjäkatu 1, 00100 Helsinki sijaitsevaa yhtiöjärjestyksen mukaan 2h + k 50,00 m2 huoneistoa.
Kauppahinta	Kauppahinta on 200 000,00 euroa.
Kauppahinnan maksaminen	Koko kauppahinta 200 000,00 euroa kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Kauppahintaan sisältyy 1.5.2016 käsirahana maksettu 10 000,00 euroa.
Omistusoikeus	Omistusoikeus siirtyy ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.
Osakekirjojen luovutus	Osakekirja luovutetaan ostajalle siirtomerkinnällä varustettuna ja kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin vastaanotetuksi.
Huoneiston hallinta	Huoneisto vapautuu viimeistään 1.6.2016. Mikäli huoneiston vapautuminen viivästyy myyjän syystä, myyjä maksaa viivästyskorvauksena kultakin alkaneelta viivästysviikolta 1000,00 euroa.
Asunnosta aiheutuvat kustannukset	Myyjä vastaa yhtiövastikkeista ja muista yhtiölle suoritettavista maksuista hallinta-ajaltaan ja kuitenkin 31.5.2016 saakka, jonka jälkeen niistä vastaa ostaja.
Huoneiston tarpeistoesineet	Kaupan yhteydessä ostajalle siirtyvät tavanomaiset tarpeistoesineet, jotka olivat huoneistossa sitä ostajalle esiteltäessä ja huoneistoesitteessä mainitut varusteet.
Huoneiston kunto	Ostaja on tutustunut huoneistoon ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se viimeksi ennen kaupantekoa esiteltäessä oli.
Saadut tiedot	Ostaja on tutustunut tähän kauppaan liittyviin huoneistoesitteeseen, isännöitsijäntodistukseen, yhtiön viimeiseen tulos- ja taselaskelmaan sekä yhtiöjärjestykseen. Ostaja kuittaa vastaanottaneensa edellä mainitut asiakirjat.
Veroseuraamukset	Osapuolet ovat tietoisia tähän kauppaan liittyvistä veroseuraamuksista.

Kuva 1: Kauppakirjamalli (Orava & Turunen 2013, 280).

Varainsiirtovero	Ostaja ilmoittaa olevansa ensiasunnon ostaja.
Vakuutukset	<p>Myyjä vakuuttaa antaneensa ostajalle kaikki ne tiedot, joiden myyjä tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan ostajan ostopäätökseen.</p> <p>Tämän kaupan ehdot hyväksymme ja sitoudumme niitä noudattamaan.</p> <p>Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme samasanaista kappaletta, yksi kaupan kummallekin osapuolelle sekä yksi taloyhtiön isännöitsijälle.</p>
Päiväys	Helsingissä 1.5.2016
Myyjä	<hr/> Maija Myyjä
Ostaja	<hr/> Olli Ostaja
Suostumuksen antaja	<p>Tähän kauppaan annan suostumukseni myyjän aviopuolisena</p> <hr/> Olli Maarit Ostaja 000000-0000 Siistijä, Helsinki
Todistaa	<div> <hr/> Erkki Esimerkki Helsinki </div> <div> <hr/> Neiti Näpsä Helsinki </div>

Kuva 2: Kauppakirjamalli (Orava & Turunen 2013, 280).

3.2 Asunnon vuokraus

Huoneiston vuokraaminen on olennainen osa asuntosijoittamista, jos tätä tapaa päättää hyödyntää. Vuokrasuhteita koskevalla lainsäädännöllä on olennainen merkitys asuinhuoneiston vuokraamiseen. Huoneenvuokralainsäädäntö on jaettu erikseen kahteen kategoriaan, asuinhuoneistoja koskevaan sekä liikehuoneistoja koskevaan. Tässä tapauksessa olennainen kategoria on siis asuinhuoneistoa koskeva lainsäädäntö. (Kasso 2014, 99.)

Vuokralaisia on vaikea kategorisoida yhteen ryhmään. Ihmisten elämäntilanteet ovat tapana vaihdella, mutta tiettyjä yhteneväisyyksiä löytyy aina vuokralaisista. Opiskelijat ovat aina varma valinta vuokranantajalle. Opiskelijalla on pääsääntöisesti aina luottotiedot kunnossa, pätevä syy muuttoon ja epäsuorasti vuokranmaksajana on aina varma taho, joka on kansaneläkelaitos ja sieltä saatava opintotuki. Vuokralaisen sukupuoli on täysin makuasia, jotkut voivat esimerkiksi pitää naisia vuokralaisina, jotka pitävät asunnon siistimmässä kunnossa miehiin verrattuna. Työtä tekevät nuoret ovat myös pääsääntöisesti hyviä vuokralaisia. He saattavat olla juuri valmistuneita ja kovasti kiinni työnteossa, joten he ovat hyviä maksajia. Pitkäaikaista vuokralaista tällaisesta ei tosin luultavasti saa, koska Suomessa oman asunnon ostamista pidetään itsestäänselvyytenä, joten se on aikanaan vuokralaisella edessä. Eläkeläiset kuten myös nuoret parit ovat myös hyviä vuokralaisia, he ovat pääsääntöisesti erityisen rauhallisia ja sääntillisiä. Asioiden hoito ja vuokranmaksu ovat varmaa hommaa. (Orava & Turunen 2013, 147-148.)

Kinkkinen ryhmä on sitten taas nuoret, jotka ovat menettäneet luottotietonsa. Tällöin monesti häiriöitä on suuri määrä. Asiointi luottohäiriöisen kanssa on hoidettava erityisen tarkkaavaisesti. Vuokrien maksusta täytyy olla jatkuvasti perillä ja on myös hyvä tarkastaa, täsmääkö vuokralaisen kertoma todellista luottoraporttia. Keski-ikäiset, jotka ovat menettäneet luottotietonsa poikkeavat nuorista. Jos esimerkiksi henkilö on tehnyt konkurssin, maksaa hän todennäköisesti vuokransa kuitenkin ihan mallikkaasti ja asiointi muutenkin sujuu. Tosin jos kyseessä on henkilö, jolta tuppaa jäämään lähes kaikki maksut hoitamatta, on syytä vain jatkaa etsintöjä. Vuokralaisista on siis syytä aina tehdä tarkka tiedustelu, ennen vuokrasopimuksen tekemistä. (Orava & Turunen 2013, 148-149.)

Asuntokaupan yhteydessä, jos ostat asunnon, jossa on jo vuokralainen, siirtyy vuokrasopimus sellaisenaan sinulle, uudelle omistajalle. Ostaja ei voi yksinoikeudella tehdä uutta vuokrasopimusta vuokralaisen kanssa. Vuokrasopimusta ei voi myöskään irtisanoa ilman hyväksyttävää syytä. Hyviä syitä irtisanomiseen ovat muun muassa huoneiston myynti, vuokralaisen sopimusrikkomus, asunnon laaja peruskorjaus tai huoneiston siirtyminen osakkaan tai hänen lähisukulaisten käyttöön. (Keskitalo 2012, 115.)

Asuinhuoneiston vuokrasopimuksessa siis sovitaan vuokranantajan ja vuokralaisen välillä huoneiston luovuttamisesta vuokralaisen käyttöön asunnoksi. Vuokranantajan päävelvoite on siis luovuttaa huoneiston hallinta vuokralaiselle ja vuokralaisen maksaa vuokraa ja pitää huoneisto hyvässä kunnossa. Vuokrasopimus tulee aina tehdä kirjallisena. Vuokrasopimuksessa on mainittava vähintään vuokranantaja, vuokralainen, vuokrauskohde, vuokra-aika, vuokran

määrä, vuokravakuuden määrä, vuokrankorotusehdot sekä muut ehdot esimerkiksi koskien tupakointia, lemmikkieläimiä tai muuta sellaista. (Keskitalo 2012, 116; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995.)

ASUINHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

1. VUOKRANANTAJA

Nimi	
Osoite	
Puhelin	
Sähköposti	
Pankkiyhteys	

2. VUOKRALAINEN

Nimi	
Osoite	
Henkilötunnus	
Puhelin	
Sähköposti	

3. VUOKRATTAVA HUONEISTO

Osoite	
Pinta-ala	
Käyttötarkoitus	
Huoneiston kunto, todetut puutteet	
Muut vuokralaisen käytössä olevat tilat	

4. VUOKRA-AIKA

Vuokra-ajan alkaminen,	
<input type="radio"/> Määräaikainen, päättyy	
<input type="radio"/> Toistaiseksi voimassa oleva, ensimmäinen irtisanomispäivä	

5. VUOKRAN MÄÄRÄ JA MUUT KORVAUKSET

	euroa / kk, eräpäivä kunkin kuukauden 2. arkipäivä, viivästyskorko korkolain mukaan. Muut maksut asunto-osakeyhtiön määräämällä tavalla:
Vesimaksu	euroa / henkilö / kk Tai: mittarin mukaan
Sähkö	
Autopaikka	
Sauna	
Muu	

Kuva 3: Malli asuinhuoneiston vuokrasopimuksesta (Orava & Turunen 2013, 290).

6. VUOKRAN KOROTTAMINEN

Määräaikaisen, vähintään kolmen vuoden ajaksi sovitun tai toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen vuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksinä on kk/vvvv indeksi ja ensimmäinen korotus astuu voimaan 12 kuukauden kuluttua vuokrakauden alkamisesta.

7. VAKUUS

Vuokralainen luovuttaa vuokranantajalle kolmen (3) kuukauden vuokraa vastaavan vakuuden vuokrasopimuksen ehtojen täyttämisen vakuudeksi. Vakuuden laatu: pankkitakaus / talletus.

8. MUUT EHDOT

Huoneistossa saa / ei saa tupakoida.

Huoneistossa saa / ei saa pitää lemmikkieläimiä.

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-aikana voimassa huoneistoa koskevan kotivakuutuksen.

Huoneistoa on hoidettava huolellisesti, normaali kuluminen huomioon ottaen.

Vuokralaisella ei ole oikeutta remontoida asuntoa ilman eri sopimusta.

9. ALLEKIRJOITUKSET JA SOPIMUKSEN HYVÄKSYMINEN.

Tämän sopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sitä noudattamaan.

Vuokravakuus, määrältään _____ euroa kuitataan saaduksi.

Avaimet, yhteensä _____ kappaletta, kuitataan saaduksi.

Paikka ja aika _____

Vuokranantaja

Vuokralainen

Kuva 4: Malli asuinhuoneiston vuokrasopimuksesta (Orava & Turunen 2013, 290).

Määräaikainen vuokrasopimus on toimiva keino välttää monia asunnonvuokrauksen kuoppia. Määräaikainen vuokrasopimus kannattaakin tehdä alkamaan elokuun alusta heinäkuun loppuun, jos tilanne sallii. Näin varmistut varsinkin heikomman sijainnin asunnon kanssa, että vuokralaistarjonta on optimaalinen. Nykyään on erittäin yleistä, että vuokrasopimus on vuoden verran määräaikainen, jonka jälkeen se muuttuu toistaiseksi voimassaolevaksi. Paras

vaihtoehto on kuitenkin laittaa sopimukseen irtisanomismahdollisuus aikaisintaan yhdentoista kuukauden jälkeen sopimuksen alkamisesta. Tällöin, mikäli vuokralainen päättäisi irtisanoa sopimuksensa ennen sitä, on vuokranantajalla oikeus periä vakuudesta yhden tai kahden kuukauden vuokran suuruinen määrä. Olettaen siis, että vuokrasopimuksessa on maininta sopimussakosta, joka siis kannattaa aina sopimukseen laittaa. Tosin tämän ehdon kanssa on syytä olla myös sympaattinen ja joustaa jos vuokralainen haluaa muuttaa pois asunnosta esimerkiksi jonkin inhimillisen kriisin vuoksi. Nämä seikat huomioimalla tulee asunnon vuokraaminen olemaan mahdollisimman sujuvaa. (Orava & Turunen 2013, 165-168.)

4 Markkinatilanne

Markkinatilanne Suomessa on vuosien saatossa vaihdellut ajoittain suunnasta toiseen. Asuntosijoittajalle markkinatilanteen seuraaminen on elintärkeää toimintaa. Asuntojen hintakehitystä tulee pitää silmällä, samoin kuin asuntojen vuokrien kehitystä, jotta on tietoinen, miten markkinatilanteet muuttuvat ja milloin on hyvä aika ostaa, myydä tai vuokrata asunto. Rahoitusmarkkinat saattavat myös heitellä suunnasta toiseen, jolloin rahoituksen saatavuus voi heiketä ja korot nousta. Asuntosijoittaja ei saa antaa markkinatilanteiden estää vaurastumista, joten markkinatilanteiden kehityksestä tulee olla hyvin tietoinen. (Anderson & Tuhkanen 2004, 63-65.)

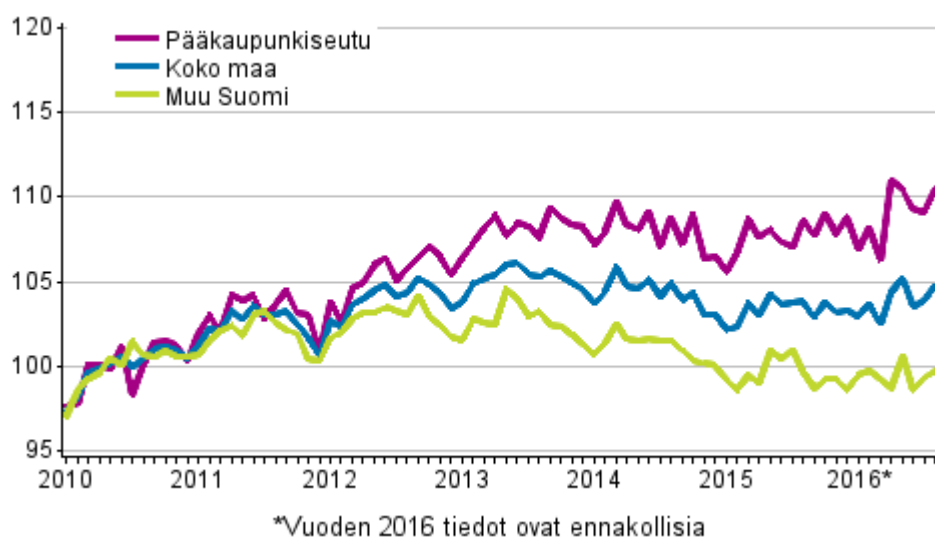
4.1 Asuntomarkkinatilanne

Asuntomarkkinoiden suhdannetilanne on noussut kevään 2016 aikana. Asuntoluotonannon kasvu on kuitenkin yhä jokseenkin hidasta matalasta korkotasosta huolimatta, ja asuntojen hintojen nousu on ollut maltillista. Kotitalouksien velkaantuminen on kuitenkin jatkunut pitkään tulo- ja talouskasvua nopeampana. Asuntoluotonannon ja -markkinoiden riskejä ja haavoittuvuuksia Suomessa kuvaavat luvut eivät tällä hetkellä osoita rahoitusjärjestelmän vakausuhkien huomattavaa tasoa tai ennakoivat niiden lyhyellä aikavälillä huomattavasti kasvavan nykyisestä. Kotitalouksien huomattavaan velkaantuneisuuteen liittyvät haavoittuvuudet ovat säilyneet merkittävänä mahdollisten vakausuhkien syynä. Nämä haavoittuvuudet voivat tulevaisuudessa lisätä talous- ja luottosuhdanteisiin liittyvien uhkien merkitystä talouden kannalta. Suuresta velkaantuneisuudesta aiheutuvaan riskiin tulee varautua hyvin. (Makrovakauseraportti 2016)

4.1.1 Asuntojen hintakehitys

Tuoreimpien tilastojen mukaan kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat koko maassa nousivat 0,8 prosenttia heinäkuusta elokuuhun tänä vuonna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,2 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat 0,4 prosenttia. Edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat koko maassa nousivat 0,8 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat

1,7 prosenttia edellisvuodesta ja muualla Suomessa hinnat pysyivät lähes ennallaan. (Osakeasuntojen hinnat 2016.)



Kuva 5: Asuntojen hintojen kehitys vuodesta 2010 lähtien 2010=100

Vuoden 2016 elokuussa asunnon keskimääräinen neliöhinta koko maassa oli 2 258 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 555 euroa ja muualla Suomessa 1 676 euroa. Asuntojen hintojen kuukausitilastoissa on mukana tuoreimman tilastokuukauden osalta noin 50 prosenttia kaikista kaupoista. Kuukausitiedot tarkentuvat seuraavien kuukausien aikana siten, että vuoden lopulliset tiedot julkaistaan seuraavan vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen julkaisun yhteydessä. (Osakeasuntojen hinnat 2016.)

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 412	107,7	1,0	1,3
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 760	114,3	1,6	2,3
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 661	100,4	0,2	0,0
Kehyskunnat ²⁾	1 861	98,7	-3,2	0,6
Etelä-Suomi	2 817	109,9	1,2	1,7
Länsi-Suomi	1 761	105,1	-1,4	0,7
Itä-Suomi	1 499	95,2	3,1	-3,9
Pohjois-Suomi	1 624	97,9	3,1	3,1
Helsinki	4 161	116,8	1,4	1,2
Espoo-Kauniainen	3 397	110,9	2,8	7,1
Vantaa	2 437	102,4	1,3	3,3
Tampere	2 257	109,4	-0,4	2,2
Turku	1 988	104,7	-1,5	1,6
Oulu	1 784	99,6	3,0	6,1

Kuva 6: Kerrostaloasuntojen velattomat hinnat, elokuu 2016

Huomattavaa on, että kerrostaloasuntojen hinnat ailahtelevat ylös ja alas, mutta kuitenkin pienessä noususuhdanteessa jatkuvasti. Kalleimmat neliöhinnat sijaitsivat pääkaupunkiseudulla ja halvimmat taas Itä-Suomessa. Näiden erotus on 2261 euroa/neliö. (Osakeasuntojen hinnat 2016.)

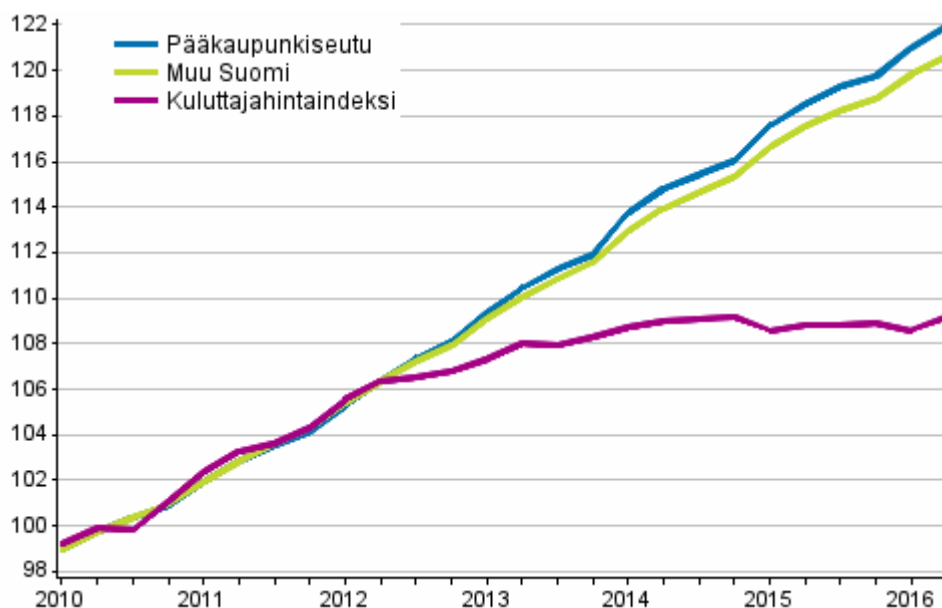
Kauppamäärissä Suomen asuntojen kaupan viime vuosien pohjakosketus koettiin vuonna 2014, josta vuonna 2015 nousiin viitisen prosenttia ylöspäin. Vanhojen asuntojen kaupan varovainen elpyminen on jatkumassa myös tänä vuonna. Hieman heikommasta kesän tilanteesta huolimatta asuntojen kauppakertymä on tammi-elokuussa 2016 edelleen vajaa 2 prosenttia viime vuoden vastaavaa aikaa korkeammalla. Kerrostaloasuntojen kauppa on aiempaa vilkkaampaa. (Suomen asuntokauppa.. 2016.)

Asuntojen myynnin ilonaihe oli kerrostaloasunnnot, joiden kauppa nousi vuodentakaisesta peräti reilut 10 prosenttia. Kerrostalot ovat täten siis edelleen ykkösvaihtoehto asuntosijoitta-

mista ajatellen. Kokonaistilannetta tasapainotti vanhojen rivitalojen kauppa, joka laski edellisvuoden elokuusta reilut 3,3 prosenttia sekä vanhojen omakotitalojen kauppa, joka heikentyi 6,3 prosenttia vuodentakaisesta. Rivitalot ja omakotitalot on siis hyvä jättää pois asuntosi-
joittamisen piiristä. Tilastot puhuvat puolestaan ja kertovat, että kerrostaloasunnot ovat asuntosi-
joittajan ykkösvaihtoehto. (Suomen asuntokauppa.. 2016.)

4.1.2 Vuokrien hintakehitys

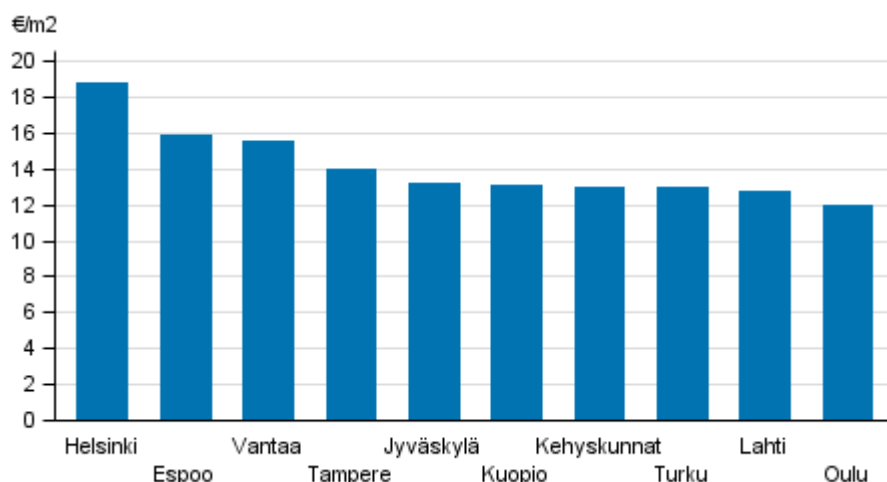
Tuoreimpien tilastojen mukaan Suomessa vuokrien vuosinousu oli vuoden 2016 toisella neljän-
neksellä 2,7 prosenttia. Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat koko maassa keski-
määrin 2,4 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat
2,5 prosenttia, muualla Suomessa 2,4 prosenttia. ARA-asuntojen vuokrat nousivat koko
maassa 3,1 prosenttia. Edelliseen vuosineljännekseen verrattuna vapaarahoitteisten asunto-
jen vuokrat nousivat 0,6 prosenttia ja ARA-asuntojen vuokrat 0,9 prosenttia. (Asuntojen vuok-
rat 2016.)



Kuva 7: Asuntojen vuokrien kehitys vuodesta 2010 lähtien 2010=100

Alue	Vuokra euroa/m ²	Lukumäärä	Indeksi 2010=100	Neljännesmuutos %	Vuosimuutos %
Koko maa	12,65	2 899	121,1	0,7	2,7
Pääkaupunkiseutu (PKS)	15,45	840	122,0	0,8	2,9
Muu Suomi (koko maa - PKS)	11,25	2 059	120,7	0,7	2,7
Helsinki	16,06	580	120,5	0,6	2,4
Helsinki 1	19,80	108	116,3	0,2	1,5
Helsinki 2	18,26	229	118,6	0,5	1,9
Helsinki 3	14,35	114	121,9	0,7	3,1
Helsinki 4	13,15	129	124,2	0,8	2,9
Espoo-Kauniainen	14,20	129	122,4	1,0	3,6
Vantaa	14,25	131	128,4	1,4	4,1
Kehyskunnat	12,61	119	120,4	0,9	2,4
Tampere	13,14	162	119,8	0,5	2,2
Turku	12,31	156	119,6	0,8	2,4
Lahti	12,22	81	124,1	0,6	2,3
Kuopio	12,13	81	120,3	0,7	2,3
Jyväskylä	12,43	96	120,6	0,9	2,4
Oulu	11,56	129	117,0	1,0	2,8
Yli 100 000 asukasta	13,44	1 538	119,7	0,8	2,7
60 000 - 100 000 asukasta	11,27	321	120,0	0,7	3,0
20 000 - 59 999 asukasta	11,08	577	119,7	0,8	2,8
Alle 20 000 asukasta	9,47	463	119,7	0,6	2,7

Kuva 8: Vuokra-asuntojen hinnat, 2016



Kuva 9 Vuokra-asuntojen hinnat, 2016

Huomattavaa on, että vuokra-asuntojen hinnat ovat olleet jo vuosia tasaisessa nousussa. Kalleimmat vuokrat sijaitsevat Helsingin ensimmäisellä alueella ja halvimmat vuokrat taas paikkakunnilla, joissa asukasmäärä on alle 20 000. Näiden erotus on siis 10,33 euroa/neliö. (Asuntojen vuokrat 2016.)

4.2 Rahoitusmarkkinatilanne

Rahoitusmarkkinoiden tehokas ja vakaa toiminta on todella tärkeää asuntosijoittamiselle. Rahoitusmarkkinoiden sääntely edistää markkinoiden luotettavaa ja monipuolista toimintaa sekä rahoituspalveluiden tarjonnan turvallisuutta, joka taas takaa rahoituksen saatavuuden sujuvuutta. Markkinoiden toimintaa ja rahoitusmarkkinoiden vakauseritystä tulee täten seurata jatkuvasti. (Rahoitusmarkkinoiden kehittäminen 2016.)

4.2.1 Rahoituksen saatavuus

Ihmiset eivät yleensä käsitä, kuinka helppoa onkaan järjestää itselleen rahoitus sijoitusasunnon ostamiseen. Helpoiten se käy, jos asut omistusasunnossa, jonka lainaa olet lyhentänyt jo vuosia. Merkittävimpiä etuja asuntosijoittamisessa on se, että saat kohtuullisenkin helposti lainaa sijoituskohdettakin vastaan. Jos rahantarve yllättää, ei tarvitsekaan heti rynnätä myymään hyvää sijoitusta pois, vaan sijoituskohdettasi vastaan voi ottaa lainaa ja hyödyntää sitä. Tämä taktiikka toimii eritoten silloin, kun olet omistanut sijoituskohteen jo pitkään ja arvonnousua on kerennyt kertyä. (Kallunki ym. 2008, 234.)

Esimerkiksi, jos olet omistanut asunnon 15 vuotta ja laina on lyhennetty, hankintahinta on ollut 50 000 euroa ja asunnon arvo on tänään 90 000 euroa. Kaikki tarpeelliset vähennykset on tehty jo vuokratuloista ja myyt asunnon ilman kiinteistövälittäjän palveluja. Maksat 40 000 euron voitto-osuudesta 12 000 euroa veroa, joten nettoat 78 000 euroa. Vaihtoehtoisesti voit

myös tietty ottaa pankista lainaa 70 prosenttia asunnon arvosta. Jos sijoituskohteesi tuotto-prosentti on yli kuusi prosenttia ja lainan kokonaiskoroksi on päätetty 3 prosenttia, saat vuokratulolla maksettua lainanlyhennyksen, verot, korot ja vastikkeet. Näin sinulla on käteistä noin 60 000 euroa, jonka lainanlyhennykset vuokralainen maksaa sitten puolestasi ja sinä omistat edelleen hyvän kassavirtaa tuottavan sijoituskohteen. Tämänkin sijoituskohteen arvo vielä todennäköisesti kasvaa vuosien edetessä entisestään. (Kallunki ym. 2008, 235.)

Toinen vaihtoehto rahoituksen saantiin on jättää omistusasunto ostamatta ja sitten käyttää omistusasuntoon suunniteltu lainatarve sijoitusasuntoon. Tämä taktiikka toimii erityisen hyvin myös nuorillakin asuntosijoittajilla, jotka esimerkiksi eivät ole vielä koskaan omistanut asuntoa, vaan käyttävät ensiasunnon ostamiseen tarkoitettua ASP -asuntosäästöä, jonka avulla saat valtion takaaman lainan, kun olet säästänyt ASP -säästötilillesi 10% tulevan asunnon hinnasta. (Orava & Turunen 2013, 242.)

Asuntolainojen hinnat ovat olleet laskussa jo pitkään ja tämänkin vuoden aikana lasku vain jatkoi. Nyt pankit alkavat jo huolestua marginaalien mataluudesta. Asuntolainaa hakevalle kuluttajalle tämä tarkoittaa kuitenkin onnenpäiviä. Tuoreimmissa tilastoissa selvisi, että lopukesästä asuntolainojen marginaalit ovat pudonneet entisestään. Tämä ei ole pankeille hyvä uutinen. Asuntolainat muodostavat kuitenkin merkittävän osa pankkien tuloista ja mitä halvemmiksi ne käyvät, sitä vaikeampaa pankkien on tehdä toivomaansa tulosta. Kannattaa huomioda erityisesti, että samalla kun viitekorot ja marginaalit laskevat, hivuttavat monet pankit lainan avausmaksuja, palvelumaksuja ja kuukausikuluja ylöspäin. Suurempi osa lainan hinnasta on piilotettu kaikkialle muualle kuin korkomarginaaliin. Joten lainojen hintoja vertailtaessa täytyy noudattaa erityistä tarkkaavaisuutta. (Asuntolainojen hinnat.. 2016.)

Pankki	todellinen kokonaiskorko%	marginaali%
Hypo	1,09	0,95
S-Pankki	1,12	1
Aktia Pankki Oyj	1,18	1,05
Ålandsbanken	1,29	1,15
Nooa Säästöpankki Oy	1,31	1,2
Suupohjan Op	1,31	1,2
OP Helsinki	1,32	1,2
Nordea	1,32	1,2
Handelsbanken	1,35	1,2
Danske Bank	1,35	1,2

Kuva 10: Halvimmat asuntolainat syksyllä 2016

Huomattavaa on, että Hypoteekkiyhdistys tarjoaa syksyn 2016 tilastojen mukaan halvinta asuntolainaa Suomessa ja Danske Bank kalleinta. Hypo on ollut vertailun kärjessä jo jonkin aikaa, eivätkä muut pankit uhkaa sen asemaa tällä hetkellä. Toisaalta, S-Pankki on erittäin hyvä vaihtoehto etenkin S-Ryhmän kanta-asiakkaille. S-Pankilla on kanta-asiakkaille tarjolla myös muita poikkeuksellisen edullisia lainatuotteita, kuten vakuudeton kulutusluotto ja S-Visa-luottokortti. Mutta asuntosijoittajan on silti kannattavinta tarttua Hypon tarjoamaan asuntolainaan. (Asuntolainojen hinnat.. 2016.)

4.2.2 Korkotasotaso

Asuntolainojen yleisimmät viitekorot ovat olleet miinusmerkkisiä jo pitkään. Jossakin vaiheessa euribor alkaa kuitenkin nousta jälleen ja tämä tulee järkyttämään monen asuntovelallisen taloutta. Euriborin pitkä miinusjakso tarkoittaa asuntovelallisen kannalta, että viitekorolla ei ole vaikutusta lainan hintaan. Tällä hetkellä suosituin asuntolainojen viitekorko, 12 kuukauden euribor on arvoltaan -0,060 %. Harvinaisempi 3 kuukauden euribor on vielä matalammalla, -0,373 %. Tulee kestämään kauan ennen kuin euribor nousee näistä ennätysellisistä pohjalukemista jälleen plussan puolelle. (Asuntovelkaisen ilo 2016.)

Euribor on matalalla Euroopan keskuspankin säätelytoimista johtuen. Euroopan keskuspankki on laskenut ohjauskorkoaan torjuakseen taantumaa ja rohkaistakseen investointeja. Tuoreimpien arvioiden mukaan Euroopan keskuspankin ohjauskorko saattaisi nousta jo ensivuoden aikana laittaen euriborit jälleen nousuun. Useat ekonomistit arvioivat, että Euroopan keskuspankki ei tule korottamaan ohjauskorkoa ja euriboria ainakaan ennen vuotta 2019. Voi kuitenkin olla, että asuntovelalliset saavat nautiskella nollakorosta vielä jopa tämän vuosikymmenen loppuun asti. Tämä on historiallista ja asuntovelallisen kannalta erittäin onnekasta. (Asuntovelkaisen ilo 2016.)

Korkoihin on myös eri vaihtoehtona eri ominaisuuksia, joita ovat muun muassa asuntolainan korkokatto, joka on pankin tarjoama lainan lisäominaisuus. Se estää lainan korkoa nousemasta tietyn rajan yli. Korkokatto on määräaikainen, usein viitisen vuotta. Kokonaisuudessaan pankki jää korkokatto palveluita myydessään voitolle, mutta kuluttajalle sijoitus korkokattoon voi olla hyväksi, sillä se luo vakautta ja turvaa. Kiinteä korko on taas korkokaton kaltainen mutta kalliimpi lisäominaisuus. Usein asuntolainan alkuvaiheessa ensimmäisten muutaman vuoden ajan korko on sidottu tiettyyn tasoon. Tällöin esimerkiksi ensimmäisten viiden vuoden aikana korko ei voi liikkua suuntaan tai toiseen. Kiinteä korko on samalla tapaa rahallisesti kannattamaton sijoitus kuin korkokatto, mutta myös vastaavasti voi tuoda velalliselle mielenrauhaa ja turvaa. (Asuntovelkaisen ilo, 2016.)

Vaihtoehtona euriborille on myös tarjolla pankkien oma prime-korko. Tosin monet vertailut ovat osoittaneet, että pankkien omat prime-korot ovat pitkällä kaavalla kalliimpi vaihtoehto kuin euribor. Prime saattaa kuitenkin olla vakaampi ja turvallisempi. Pankit saattavat nimittäin pitää prime-korkonsa muuttumattomina jopa useiden vuosien ajan. Vaikka prime-korkoa ei nykyisessä tilanteessa voi varsinaisesti suositella sen vuoksi, että euribor on niin edullista, voi prime jollekulle tuoda pientä mielenrauhaa samaan tapaan kuin kiinteä korko. Joka tapauksessa, euribor on asuntosijoittajalle paras vaihtoehto. (Asuntovelkaisen ilo 2016.)

5 Suoran asuntosijoittamisen kannattavuus

Kun tutkitaan suoran asuntosijoittamisen kannattavuutta nykypäivänä, tulee tässä ottaa huomioon ensinnäkin asuntomarkkinatilanne, jota käsitellään luvussa 4.1. Voidaan todeta, että asuntomarkkinoiden kantilta asuntosijoittamisen aika kukoistaa, sillä tuoreimpien tilastojen mukaan asuntomarkkinat ovat nykypäivänä nousussa, asuntoja myydään ja ostetaan paljon. Seuraavaksi kannattavuuden tiimoilta rahoituksen saatavuus ja korkotaso eri pankeissa, joita käsiteltiin luvussa 4.2. Luonnollisesti pienin korko rahoituksessa on asuntosijoituksen tuottoja ajatellessa paras vaihtoehto. Täten rahoitus on kannattavinta hankkia Hypoteekkiyhdistykseltä, jolla on nykypäivänä pienin korko asuntolainoissa, kuten luvun 4.2.1 Kuva 10: Halvimmat asuntolainat tuoreimmissa tilastoissa sen osoittaa.

Verot ovat myös omiaan tuomaan muutoksia kannattavuuteen, koska ne vaikuttavat luonnollisesti tuottoihin. Pääsääntöisesti vuokratulot ovat niin sanotun henkilökohtaisen tulolähteen tuloja, jolloin verotuksessa sovelletaan tuloverolakia. Verotettava pääomatuloveron määrä määräytyy Suomessa progressiivisesti. (Tuloverolaki 1535/1992.)

Jos asuntosijoittamisen toteutustapana on myydä asunto, sovelletaan tähän myyntivoittoveroa. Tätä kutsutaan myös nimellä luovutusvoittovero. Tämäkin määräytyy Suomessa progressiivisesti. On myös huomioitava, että sijoittaja joutuu sijoitusasunnon ostohetkellä maksamaan kaksi prosenttia varainsiirtoveroa asunnon ostohinnasta. (Tuloverolaki 1535/1992.)

5.1 Asunnon vuokraus

Kun sijoitusasunto laitetaan vuokralle ja tavoitellaan vuokratuloa, tulee vuokratuotto laskea seuraavalla laskentakaavalla, jotta sen kannattavuutta saadaan tarkasteltua.

Vuokratuoton laskentakaava	
Velaton hinta	
$\frac{\text{Vuokra} - \text{hoitovastike} * 12}{\text{velaton hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero} * 100\%} = \text{Vuokratuotto}$	
Myyntihinta	
$\frac{\text{Vuokra} - \text{yhtiövastike} * 12}{\text{myyntihinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero} * 100\%} = \text{Vuokratuotto}$	

Kuva 11: Vuokratuoton laskentakaava

Esimerkki vuokratuoton laskemisesta:

Ostan 25 neliön yksiön hintaan 85 000€. Vuokran hinnan asetan 450€. Hoitovastike on suuruudeltaan 86,50€ (3,50€ neliölle). Isännöitsijän antaman tiedon mukaan lähitulevaisuudessa ei ole tulossa remontteja. Varataan mahdollisiin kodinkone ym. rikkoutumisiin 1 500€. Varainsiirtovero ostohetkellä oli 2% myyntihinnasta. Vuokratuotto näiden tietojen perusteella on seuraavan kaavan mukaan:

$$\frac{450\text{€} - 86,50\text{€} * 12}{85\,000\text{€} + 1\,500\text{€} + 1\,700\text{€}} * 100\% = 4,94\%$$

Vuokratuotto euroissa $450\text{€} * 0,0494 (4,94\%) = 22,23\text{€}$.

Jos olet maksamassa samasta asunnosta velattoman hinnan sijasta myyntihintaa, on vuokratuotto laskettavissa seuraavan kaavan mukaisesti.

Yhtiövastike laskettu 7,46€ neliölle = 186,50€ (esim. hoitovastike 86,50€ + rahoitusvastike 50,00€).

$$\frac{450\text{€} - 136,50\text{€} * 12}{85\,000\text{€} + 1\,500\text{€} + 1\,700\text{€}} * 100\% = 4,26\%$$

Vuokratuotto euroissa $450\text{€} * 0,0426 (4,26\%) = 19,17\text{€}$.

5.2 Asunnon myynti

Kun sijoitusasunto remontoidaan ja myydään ja tavoitellaan myyntituottoa, tulee myyntituotto laskea seuraavalla laskentakaavalla, jotta sen kannattavuutta saadaan tarkasteltua.

Myyntituoton laskentakaava

$$\text{Ostohinta} + \text{varainsiirtovero} + \text{remonttikulut} = \text{Menot}$$

$$\text{Myyntihinta/velaton hinta} = \text{Tulot}$$

$$\text{Tulot} - \text{menot} = \text{Myyntituotto (-luovutusvoittovero)}$$

Kuva 12: Myyntituoton laskentakaava

Esimerkki myyntituoton laskemisesta:

Ostan 25 neliön yksiön hintaan 85 000€. Remonttiin olen varannut 10 000€. Varainsiirtoveroa maksoin 2% ostohinnasta, 1 700€.

$$85\,000 + 1\,700 + 10\,000 = 96\,700\text{€}.$$

Remontin jälkeen saan asunnon myytyä hintaan 105 000€.

$$105\,000 - 96\,700 = 8\,300\text{€}.$$

Saan myyntituottoa 8 300€, josta maksan 30% luovutusvoittoveroa.

$$8\,300\text{€} \cdot 0,3 = 2\,490\text{€}.$$

Lopullinen myyntituotto on siis 5 810€.

5.3 Tuottojen vertailu

On hieman hankalaa tutkia ja todeta, kumpi näistä toteutustavoista olisi aina tuottoisin, parhain ja nopein vaihtoehto. Asiaan vaikuttaa paljon muun muassa haluaako asuntosijoittaja harjoittaa tätä sijoitustoimintaa pitkän kaavan mittapuulla vai saada tienattua nopeampaan tahtiin voittoa tilille. Remonttien ja asuntojen hinnat sekä muutkin asuntosijoittamiseen liittyvät tulot ja menot vaihtelevat kohteittain sen verran, että olisi todella vaikeaa ottaa vertailuun kaksi täysin samanlaista kohdetta, joista toinen myydään ja toinen laitetaan vuokralle ja

saada näistä valittua kumpi on kannattavampaa. Molemmissa toimintatavoissa on hyvät ja huonot puolensa.

Asunnon vuokraus on helpompi ja vaivattomampi toteutustapa ja tällöin vuokralainen tai vuokralaiset maksavat sijoitusasuntosi lainan pois pitkällä mittapuulla. Ajallaan sitten omistat asunnon velattomasti ja voit joko myydä asunnon ja saada todella ison voittomäärän kerralla tai jatkaa asunnon vuokraamista ja jatkaa säännöllisen kuukausitulon kerryttämistä vuokratuloista. Tällä tapaa ei siis saa nopeaan tahtiin voittoa rahana tilille. Tosin tässäkin on mahdollisuutena, että sinulla on esimerkiksi kymmenen sijoitusasuntoa, joista saat kuukausittain voittoa jo myös tilillesi lainanlyhennyksien päälle. Tällöin tietty voittoa voi saada hieman nopeammin ja enemmän, mutta ei se silti olisi vielä samalla tasolla nopeudessa ja käteen jäävässä rahamäärässä asunnon tai asuntojen myynnistä saataviin myyntituottoihin verrattuna.

Käyttämällä toteutustapaa, jossa ostat, remontoit ja myyt asunnon, voi tienata huomattavasti nopeammin. Jos saat vuodessa tehtyä monta sijoitusprojektia, saat monta kertaa vuodessa ison voiton tilillesi, kun taas asuntoja vuokratessa tienaus tapahtuu pitkän kaavan mallissa, ja tienaus näkyy lainanlyhennyksessä, jonka vuokralainen maksaa, eikä omalla tilillä, niin kuin asuntoja myydessä. Tässäkin toteutustavassa piilee tietty riski, että jostain syystä asunnot eivät menisivätkään kaupaksi, jolloin tuotot heikkenisi huomattavasti ja tuottonopeus hidastuisi.

Jos esimerkiksi käytetään keskenään luvun 5 tuottolaskentakaavoja Kuva 11: Vuokratuoton laskentakaava ja Kuva 12: Myyntituoton laskentakaava sekä niistä tehtyjä esimerkkilaskuja suunnilleen samoilla lukumäärillä, voidaan alkuun todeta, että molemmilla toteutustavoilla ostettiin kaksi velatonta asunto ensin 85 000€ kappalehintaan. Asuntolaina kumpaankin otettiin Hyposta, jossa on Suomen halvin asuntolaina nykypäivänä, tällöin vuosikorko lainalle on $1,09\% = 926,5\text{€}$, joka sisällytetään asukkaan maksamaan vuokraan vuokraus toteutustavassa ja myyntitoteutustavassa lisätään lainan lopulliseen määrään.

Asuntoja vuokratessa voittoa rahana tilille tulee 44,46€ kuukaudessa, tämä tekee 533,52€ vuodessa. Toisenlaista voittoa asuntolainanlyhennyksien muodossa tulee 313,5€ kuukaudessa, tämä tekee 3 762€ vuodessa. Kaikki voitot siis yhteensä 4 295,52€ vuodessa. Jos arvioidaan, että myyntitoteutustavalla toimiva saisi vuoden aikana ostettua, remontoitua ja myytyä kaksi asuntoa, jotka ostetaan kappalehintaan 85 000€, remontteihin kuluu 20 000€, varainsiirtoveroihin 3 400€ ja lainoihin tulee vuoden päätteeksi 926,5€ korkoa kumpaankin. Kukin asunto saadaan lopulta myytyä 104 700€ kappalehintaan, korkoa lainoista maksetaan 1853€, joten voittoa asunnoista jää 14 147€. Tästä maksetaan 30% luovutusvoittoveroa, joten todellinen tuotto on 9 902,90€ vuodessa.

Asuntoja vuokratessa siis puhdasta valuuttaa tuottaa tilille 533,52€ vuodessa, käytännössä todella vähän, mutta lainalyhennykset mukaan laskemalla se nouseekin jo lukemaan 4295,52€ vuodessa, joka kuulostaa jo huomattavasti paremmalta. Asuntoja myydessä taas tuottaa varoja 9 902,90€. Näiden laskelmien perusteella siis voitaisiin todeta, että asuntoja remontoimalla ja myymällä tuottaa yli tuplasti paremmin, kuin asuntoja vuokraamalla. Tosin kuten sanottu, arviointi on hankalaa, koska myyntihinnan ja remontin tarpeen ja sen hinnan joutuu arvioimaan hyvin karkeasti. Lukemat voivat heitellä, mutta pääsääntöisesti silti toteutustapana asunnon remontointi ja myynti on kannattavampi tapa suoraan asuntosijoittamiseen, mutta siihen tietty liittyy enemmän riskejä kuin asunnon vuokraamiseen, jolla myös tuotto on hyvää ja paljon vaivattomampaa ja turvallisempaa. Päätös on asuntosijoittajan käsissä, mitä sijoitustoiminnallaan tavoittelee ja kuinka paljon on valmis tekemään sijoitustoimintansa eteen.

6 Johtopäätökset

Perehtymällä lukuihin 1, 2, ja 3 saa erinomaisen katsauksen suoran asuntosijoittamisen toteuttamiseen ja kaikkeen mitä siihen liittyy, jotta asuntosijoittaja saa paljon tarvittavaa tietoa ja voi luottavin mielin kehittää itseään asuntosijoittajana. Alkulukujen jälkeen tutkimalla suoraa asuntosijoittamista, voidaan todeta, että nykypäivänä suora asuntosijoittaminen on hyvin kannattavaa sijoitustoimintaa. Kuten luvussa 4 todetaan, asuntomarkkinatilanne kukoistaa, rahoituksen saatavuus on suhteellisen helppoa nykypäivänä, korkotasokin on vain laskenut ja nousua tälle ei näy. Asuntosijoittajille tämä tarkoittaa siis onnenpäiviä.

Luvun 5 kannattavuuslaskelmilla ja tuottovertailuilla voidaan todeta suoran asuntosijoittamisen kannattavuus numeroissa. Asuntoja vuokraamalla saa pienellä riskillä ja suhteellisen vaivattomasti tienattua hyvin ja tämä toteutustapa on varsinkin pitkällä kaavalla erittäin hyvä ja varma vaihtoehto. Tällä tapaa voittoa määräytyy kuukausittain vuokratuloilla, jolloin vuokralaisen maksamalla vuokralla lyhennetään asuntolainaa ja saadaan jopa sen lisäksi voittoakin. Jos kauhuskenaariossa asunnon hinta jostain syystä romahtaisi äkillisesti esimerkiksi 20 prosenttia, mitä tosin harvemmin tapahtuu, ei se olisi iso ongelma, koska vuokraa ei tarvitsisi kuitenkaan laskea. Asuntoja remontoimalla ja myymällä saa sitten huomattavasti enemmän voittoa ja tällä toteutustavalla voi tienata todella hyvin. Tällä tapaa voitto taas määräytyy asunnon myynnin yhteydessä. Jos kauhuskenaariossa asunnon hinta jostain syystä romahtaisi äkillisesti, pienenisi saatava voitto huomattavasti tai asuntosijoittaja voisi jäädä jopa häviölle. Tähän toteutustapaan liittyy siis enemmän riskejä ja on huomattavasti työläämpää, mutta onnistuessa palkkio siitä työstä onkin suurempi kuin asuntoa vuokratessa.

Suora asuntosijoittaminen nykypäivänä on erinomainen tapa tienata joko päivätöiden ohella tai sitten siirtyä täyspäiväiseksi asuntosijoittajaksi ja tienata koko elantonsa asuntosijoittamalla. Se saattaa aluksi kuulostaa vaaralliselta ja vieroksuttavalta, mutta kun suoraan asuntosijoittamiseen alkaa perehtyä tarkemmin ja tutkia markkinatilanteita ja tuottoprosentteja, huomaa nopeasti, että eihän tämä sijoitusmuoto olekaan niin pelottavaa touhua. Yhä useamman ihmisen pitäisi tutustua asuntosijoittamisen maailmaan ja alkaa tienata tällä varsinkin nyt, kun korkotasot ovat hyvällä mallilla ja asuntomarkkinatkin kukoistavat.

Lähteet

Painetut lähteet

Ammattimainen sijoittaminen, Juho-Pekka Kallunki, Minna Martikainen, Jaakko Niemelä, Talentum Media Oy, Helsinki: 2008.

Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen, Matti Kasso, Talentum Media Oy, Helsinki: 2014.

Järkevän sijoittamisen perusteet, Nicholas Anderson & Jorma Tuhkanen, Edita Publishing Oy, Helsinki: 2004.

Käytetyn asunnon kauppa, Petri Keskitalo, Edita Publishing Oy, Helsinki: 2012.

Osta, vuokraa, vaurastu, Joonas Orava & Olli Turunen, Talentum Media Oy, Helsinki: 2013.

Vastuullinen sijoittaminen, Anna Hyske, Magdalena Lönnroth, Antti Savilaakso, Riikka Sievänen, Finva Oy, Tampere: 2012.

Sähköiset lähteet

Beattie, A. 2016, Simple ways to invest in real estate, viitattu 16.9.2016.

<http://www.investopedia.com/articles/pf/06/realestateinvest.asp>

Kiinteistövälitysalan Keskusliitto Ry (KVKL), 2016, Suomen asuntokauppa jatkoi kasvuaan, viitattu 11.10.2016.

http://www.kvkl.fi/ajankohtaista.html#ajankohtaista_id_31572

Suomen laki, 2016, Asuntokauppalaki 843/1994, viitattu 9.10.2016.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940843>

Suomen laki, 2016, Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995, viitattu 9.10.2016.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481>

Suomen laki, 2016, Tuloverolaki 1535/1992, viitattu 19.10.2016.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535>

Suomen Pankki, 2016, makrovakausraportti, viitattu 3.10.2016.

http://www.suomenpankki.fi/fi/julkaisut/selvitykset_ja_raportit/makrovakausraportti/Documents/1_2016_Makrovakausraportti.pdf

Tilastokeskus, 2016, osakeasuntojen hinnat, viitattu 3.10.2016.

http://www.stat.fi/til/ashi/2016/08/ashi_2016_08_2016-09-28_tie_001_fi.html

Tilastokeskus, 2016, asuntojen vuokrat, viitattu 5.10.2016.

http://www.stat.fi/til/asvu/2016/02/asvu_2016_02_2016-08-08_fi.pdf

Valtiovarainministeriö, 2016, rahoitusmarkkinoiden kehittäminen, viitattu 30.9.2016.

<http://vm.fi/rahoitusmarkkinoiden-kehittaminen>

Taloussanomien, 2016, asuntolainojen hinnat putosivat jälleen, viitattu 12.10.2016.

<http://www.asuntolaina.org/asuntolainojen-hinnat-putosivat-tassa-halvin-pankki/>

Taloussanomat, 2016, asuntovelkaisen ilo, viitattu 15.10.2016.

<http://www.asuntolaina.org/milloin-asuntolainan-korko-nousee-jalleen/>

Kuviot

Kuva 1: Kauppakirjamalli (Orava & Turunen 2013, 280).	14
Kuva 2: Kauppakirjamalli (Orava & Turunen 2013, 280).	15
Kuva 3: Malli asuinhuoneiston vuokrasopimuksesta (Orava & Turunen 2013, 290).	17
Kuva 4: Malli asuinhuoneiston vuokrasopimuksesta (Orava & Turunen 2013, 290).	18
Kuva 5: Asuntojen hintojen kehitys vuodesta 2010 lähtien 2010=100	20
Kuva 6: Kerrostaloasuntojen velattomat hinnat, elokuu 2016	21
Kuva 7: Asuntojen vuokrien kehitys vuodesta 2010 lähtien 2010=100	22
Kuva 8: Vuokra-asuntojen hinnat, 2016	23
Kuva 9 Vuokra-asuntojen hinnat, 2016	24
Kuva 10: Halvimmat asuntolainat syksyllä 2016	26
Kuva 11: Vuokratuoton laskentakaava	28
Kuva 12: Myyntituoton laskentakaava	29

Taulukot

No table of figures entries found.

Liitteet